

Detaljreguleringsplan for Kilvik næringsområde

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2017002

Saksnummer 17/265

Vedtatt av kommunestyret i sak 76/19 den 24. oktober 2019

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur samt å videreføre eksisterende energianlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdet reguleres til følgende arealformål og med følgende hensynssoner (Pbls §§ 12-5 og 12-6)

- Bebyggelse og anlegg
 - Næringsbebyggelse (BN) – privat eierform
 - Energianlegg (BE) – offentlig eierform
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (SV) – privat eierform
 - Kjøreveg (SKV) – felles og offentlig eierform
 - Annen veggrunn - teknisk anlegg (SVT) – felles og offentlig eierform
- Grønnstruktur
 - Friområde (GF) – offentlig eierform
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- Hensynssone - Faresone
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Hensynssone - Sone med angitte særlige hensyn
 - Bevaring kulturmiljø (H570)
- Hensynssone – sikringszone
 - Frisikt (H140)
 - Andre sikringssoner (H190)

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk som skal vise planlagt bebyggelse med byggelinjer og byggehøyder, evt. tekniske anlegg, eksisterende og fremtidig terreng, avkjørsel, intern atkomst, parkering og øvrig bruk av ubebygde arealer.

2.3 Støy

Støynivå på omkringliggende boligtomter skal ikke overstige grensene som er fastsatt i Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

2.4 Bygge- og anleggsfasen

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv, støy og rystelser. Planen skal godkjennes av Meløy kommune.

2.5 Forurensning

Det skal avklares om planlagt virksomhet vil medføre fare for utslipp eller forurensning.

Forurensning til luft, vann og grunn skal ligge innenfor rammer bestemt av rette myndighet.

2.6 Landskapstilpasning og estetikk

Ny bebyggelse skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet samt ha en god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon.

Fyllingsfronter i sjøen skal avsluttes på en estetisk god måte.

Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversiktighet.

2.7 Parkering

I område benevnt BN1 skal det ved etablering av næringsbygget/-anlegget opparbeides min. 15 parkeringsplasser.

I områder benevnt BN2 – BN3 skal det opparbeides min. 0,1 parkeringsplass per 100 m² BRA.

Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Ved utforming av parkeringsplassene skal Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn.

Parkeringsbehov i tilknytning til områder benevnt o_BE1 og o_BE2 skal avklares ifm. evt. konsesjonssøknad.

2.8 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø krever tillatelse iht. havne- og farvannsloven før iverksetting kan skje.

Evt. mudringsarbeid og arbeidet med utfylling i sjø skal etterstrebes utført utenom torskens gyteperiode og krever tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsloven.

Det skal gjøres en vurdering av om det vil være behov for avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning i sjø.

Utfyllingsarbeidet skal ikke medføre nevneverdig plastforurensning som spres i eller ut av tiltaksområdet. Det skal vurderes tiltak for å hindre at evt. plastavfall sprer seg i vannmassene når fyllmassene tømmes i sjøen.

Før utfylling i sjø skal fundamenteringsforholdene dokumenteres.

Forholdet til havnivåstigning og stormflopåvirkning skal ivaretas under prosjektering av utfyllingsområdet.

2.9 Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor planområdet.

2.10 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier.

2.11 Universell utforming

Krav fastsatt i gjeldene Byggteknisk forskrift skal gjelde for planområdet.

2.12 Kulturminner

Skulle det under arbeid vise seg at tiltaket kan få konsekvenser for et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet eller nærmeste politimyndighet varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.13 Tiltak i tippområdet

Alle inngrep eller tiltak i dette tippområdet (BN2 og BE2) skal godkjennes av NVE.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Næringsbebyggelse (BN1 – BN3)

Innenfor områder benevnt BN1 – BN3 kan det etableres bygninger og anlegg (herunder vann- og avløpsrør) for industri, verksted og lager med tilhørende kontorer, samt internveier og parkeringsareal. Kontordelen skal være underordnet hovedformålet og ha funksjonell tilknytning til dette.

Maks utnyttelsesgrad for områdene er %-BYA=100%.

Maks gesimshøyde i områder benevnt BN1 og BN2 skal ikke overskride 17 m fra gjennomsnittlig planert terreng. I område benevnt BN3 skal maks gesimshøyde ikke overskride 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gis unntak for tekniske takoppbygg slik som teknisk rom og heishus dersom disse har et begrenset areal og god tilpasning i form og materialbruk.

Siloer og andre spesielle konstruksjoner tillates i områder benevnt BN1 og BN2, inntil 25 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er visst faller disse sammen med formålgrensene. Evt. nettstasjon, gjerder, forstøtningsmurer og parkering tillates plassert utenfor byggegrensene.

I område benevnt BN1 utgjør formålgrense mot sjø toppfylling. Evt. fyllingsfot kan etableres i område benevnt o_VNV1.

3.1.2 Energianlegg (BE1 – BE3)

a) BE1

Område benevnt o_BE1 omfatter eksisterende kraftanlegg, herunder Svartisen kraftverk som ligger delvis under bakken.

Utvidelse av anleggene og utforming av disse tillates iht. fremtidig konsesjon. Vurdering av skredfare vil være en del av konsesjonsprosessen.

Det skal, ved utvidelse, tas hensyn til at Svartisen kraftverk er et kulturminne.

b) BE2

I område benevnt o_BE2 kan det etableres energianlegg iht. gitt konsesjon.

c) BE3

Område benevnt o_BE3 kan brukes til helikopterlandingsplass og som lagerområde i tilknytning til kraftverket.

Området skal holdes ubebygd.

d) BE4

Område benevnt BE4 kan brukes til parkering og som manøvreringsareal ifm. tilsyn, drift og vedlikeholdsarbeid ved utløpet av Svartisen kraftverk.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (SV)

Område benevnt SV kan brukes som atkomstvei ifm. tilsyn, drift og vedlikeholdsarbeid ved utløpet av Svartisen kraftverk.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o_SKV1 utgjør deler av fylkesvei (fv. 17). Veien skal utbedres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen.

Område benevnt o_SKV2 utgjør deler av eksisterende kommunal vei.

Område benevnt f_SKV3 utgjør eksisterende driftsvei. Veien skal utbedres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. veinormalen. Veien skal være felles for BN1 og BN2 samt kraftverket.

Etablerte avkjørslers er vist med avkjørselspiler på plankartet. I tillegg til disse tillates direkte avkjørslers til veiene benevnt o_SKV1 og f_SKV3. Mindre justeringer av avkjørslers tillates og avklares med Meløy kommune.

3.2.3 Annen veggrun – teknisk anlegg (SVT)

Områder benevnt o_SVT1 – o_SVT11, f_SVT12 og f_SVT13 kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt o.l. o_SVT1 – o_SVT11 skal være offentlige arealer, f_SVT12 og f_SVT13 skal være felles arealer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

Områder benevnt o_GF1 – o_GF15 utgjør deler av eksisterende friområde og kan brukes av allmennheten som utfarts- og rekreasjonsområde.

Eksisterende vegetasjon langs elva skal bevares.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Område benevnt o_VNV1 utgjør del av Holandsfjorden/Nordfjorden. Det tillates etablert fyllingsskråning i området. Fyllinger skal utføres på en skånsom måte.

Områder benevnt o_VNV2 – o_VNV5 utgjør deler av Storelva, o_VNV6 og o_VNV7 utgjør deler av eksisterende elver/bekker ved foten av Svartisen. Evt. tiltak og inngrep i disse områdene må ikke forringe eksisterende tilstand og verdi og skal være godkjent av vedkommende myndighet.

Det tillates rensking av Storelva ved hjelp av gravemaskin o.l.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Sikringssone

4.1.1 Frisikt (H140)

Innenfor områder benevnt H140_1 og H140_3 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

4.1.2 Andre sikringssoner (H190)

Område benevnt H190 skal brukes som inn- og utflygningssone for helikopter.

Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for inn- og utflygning i dette området. Med hinder menes bl.a. bygninger, master, stolper, trær.

4.2 Faresone

4.2.1 Ras- og skredfare (H310)

I faresone benevnt H310_1 og H310_2 tillates det ikke ført opp bygg eller anlegg.

I faresoner benevnt H310_3 og H310_4 tillates det ført opp bygg og anlegg som tilfredsstillt krav om sikkerhet for sikkerhetsklasse S1. I faresoner benevnt H310_5 tillates det også ført opp bygg og anlegg som tilfredsstillt krav om sikkerhet for sikkerhetsklasse S1, men det må gjennomføres sikkerhetstiltak for å innfri kravet til sikkerhetsklassen. Tilhørende utearealer kan plasseres i områder benevnt H310_1 og H310_2.

I faresoner benevnt H310_6 – H310_9 tillates det ført opp bygg og anlegg som tilfredsstillt krav om sikkerhet for sikkerhetsklasse S2. I faresone benevnt H310_10 og H310_11 tillates det også ført opp bygg og anlegg som tilfredsstillt krav om sikkerhet for sikkerhetsklasse S2, men det må gjennomføres sikkerhetstiltak for å innfri kravet til sikkerhetsklassen. Tilhørende utearealer kan plasseres i områder benevnt H310_3 – H310_5. Utearealer som plasseres i område benevnt H310_5 må sikres for å innfri sikkerhetskravene.

I faresone benevnt H310_12 tillates det ført opp bygg og anlegg som tilfredsstillt krav om sikkerhet for sikkerhetsklasse S3, men det må gjennomføres sikkerhetstiltak for å innfri kravet til sikkerhetsklassen. Dette gjelder både bygg og anlegg samt utearealer.

4.2.2 Høyspentanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

Innenfor område benevnt H370 og tett opp til hensynssonene kan det ikke etableres bygninger. Øvrige tiltak innenfor hensynssonene skal godkjennes av ledningseier.

Dersom det planlegges anleggsarbeider i en horisontal avstand nærmere enn 30 m fra ytterste strømførende linje skal ledningseier kontaktes.

4.3 Sone med angitte særlige hensyn

4.3.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Portalbygningens hovedkonstruksjon, fasader, dører og vinduer samt takflater skal bevares.

Ved utvidelse av eksisterende anlegg skal det tas hensyn til portalbygningen som kulturminne.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn/tiltak:

- Situasjonsplan iht. § 2.2.
- Overordnet plan for offentlige veier og VA-anlegg, som er godkjent av Meløy kommune.

5.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn/tiltak:

- Detaljplaner for offentlige veier og VA-anlegg, herunder utslippstillatelse for avløpsvann som er godkjent av Meløy kommune.
- Ulempeplan, jf. § 2.4.
- Vurdering av fare for kvikkleireskred og evt. utredning av stabiliserende tiltak.
- Tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsloven, jf. § 2.8.
- Tillatelse iht. havne- og farvannsloven, jf. § 2.8.
- En vurdering av om det vil være behov for avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning i sjø, jf. § 2.8.
- Vurdering av tiltak for å hindre at evt. plastavfall sprer seg i vannmassene, jf. § 2.8.
- Godkjenning fra NVE, jf. § 2.13.
- Forholdet til havnivåstigning og stormflopåvirkning, jf. 2.8.

- Adkomst ved fv. 17 som er regulert bort, skal stenges/ fjernes før omsøkte arbeider igangsettes

5.3 Ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn/tiltak:

- Teknisk infrastruktur herunder VA, vei og parkering.
- Evt. avbøtende tiltak, jf. § 2.4, 2.8 og 4.2.1.